PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

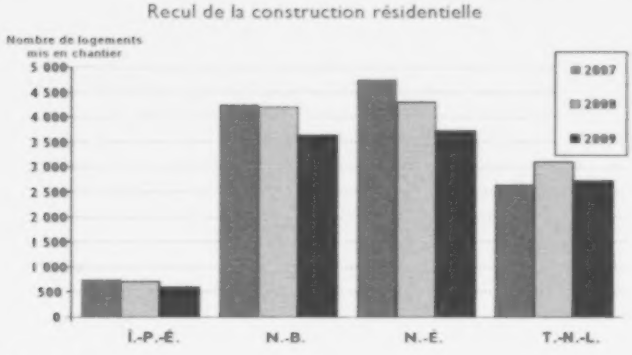
Faits saillants - Région de l'Atlantique

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : quatrième trimestre de 2008

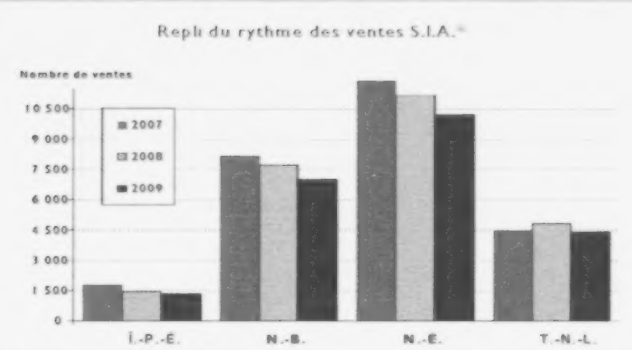
Perspectives du marché de l'habitation du Canada atlantique : le marché commence à se détendre

Figure 1



Source : SCHL

Figure 2



Aperçu

Le rythme des mises en chantier d'habitations devrait diminuer en 2009 au Canada atlantique par rapport aux niveaux exceptionnellement élevés atteints ces dernières années. La hausse de l'activité observée cette année dans le segment des maisons individuelles fera place à une diminution l'an prochain en raison de la situation économique actuelle. De plus, l'accroissement prévu en 2008 du volume de mises en chantier de logements collectifs ne s'est pas concrétisé et les prévisions établies pour 2009 ont changé compte tenu de la présente conjoncture économique. En 2009, c'est Terre-Neuve-et-Labrador qui enregistrera la croissance d'activité la plus forte dans le secteur de la construction résidentielle.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

Les prix continuent à augmenter

Les prix des logements existants montent encore. En 2008, pour la quatrième fois en cinq ans, ils ont gagné plus de 7 %. De plus, l'accroissement de l'offre sur le marché du neuf a été modeste ces cinq dernières années, d'où la progression plutôt régulière des prix durant cette période. On s'attend à ce que la croissance des prix fléchisse. Les prix des habitations neuves ont aussi augmenté, mais les effets du renchérissement de la main-d'œuvre et des terrains n'ont pas été aussi importants dans les petits marchés du Canada atlantique qu'à Halifax et St. John's en 2008.

Le niveau des ventes S.I.A.® va baisser

En 2009, les ventes de logements existants devraient régresser de 9 % dans la région. Globalement, le niveau des ventes sera toujours soutenu par l'intensification de la migration (interprovinciale et internationale) vers la région et par la croissance de l'emploi.

Prévisions pour le marché de l'habitation

La hausse des mises en chantier enregistrée en 2007, qui a été attribuable à l'accélération de l'activité observée dans le segment des maisons individuelles, ne devrait pas se poursuivre durant le reste de 2008 et en 2009.

Les mises en chantier de logements collectifs devraient diminuer en 2009. On s'attend toutefois à ce que les maisons en rangée et les jumelés demeurent des types d'habitations recherchés dans certains centres urbains du Canada atlantique, car les consommateurs délaissent les maisons individuelles.

L'évolution du marché de l'habitation devrait cadrer davantage avec les facteurs démographiques fondamentaux.

Taux hypothécaires		
1 an	T3 2008	6.75
	Var. par rapport à 2007	-0.30
	2008 (P)	6.75
	2009 (P)	6.31
5 ans	T3 2008	6.95
	Var. par rapport à 2007	-0.27
	2008 (P)	7.05
	2009 (P)	6.92

Source: Banque du Canada, SCHL (prévisions)

Prévisions économiques

À Terre-Neuve-et-Labrador, les exportations de pétrole et de minéraux ainsi que de nouveaux investissements seront encore les éléments moteurs de l'expansion économique. Toutefois, une baisse de la production pétrolière au large des côtes modérera quelque peu les perspectives pour 2009.

À l'Île-du-Prince-Édouard, les attentes actuelles de croissance et les problèmes récents connus dans le secteur agricole vont influer sur les perspectives des principaux secteurs économiques, tels que l'agriculture, la fabrication et le tourisme.

La présente conjoncture économique aura une incidence sur les perspectives de croissance actuelles et futures de la Nouvelle-Écosse, tout comme sur celles du reste du Canada atlantique. L'exode vers l'Ouest a ralenti temporairement et les récentes perspectives du bilan migratoire se sont améliorées, mais il sera encore difficile pour les sociétés d'attirer des travailleurs en Nouvelle-Écosse ou de garder leurs effectifs dans la province.

En ce qui a trait à l'économie du Nouveau-Brunswick, les travaux en cours entrepris pour la construction du terminal de gaz naturel liquéfié (GNL), la remise à neuf de la centrale nucléaire de Point Lepreau, dans la région de Saint John, et l'agrandissement des installations de Potash Corp., dans la région de Sussex, continueront de stimuler la construction non résidentielle.

Indicateurs de l'économie et du marché de l'habitation – Région de l'Atlantique

		Marché de l'emploi				Marché de l'habitation				
		Croissance de l'emploi DD[2] (%)	Taux de chômage DD[2] (%)	Rémunér. hebdom. moyenne ($)		Mises en chantier (tous les log.)	Log. indiv. mis en chantier	Log. coll. mis en chantier	Ventes S.I.A.®	Prix S.I.A.® moyen ($)
St. John's	T3 2008	2.3	8.1	775.45	T3 2008	660	520	140	1,695	$182,306
	T3 2007	2.1	6.5	713.27	T3 2007	523	417	106	1,529	$153,053
	variation[1]	0.2	1.6	8.7%	Variation	26.2	24.7	32.1	10.9	19.1
Charlottetown[1]	T3 2008	1.2	6.6	s.o.	T3 2008	111	97	14	s.o.	s.o.
	T3 2007	-0.3	5.9	s.o.	T3 2007	120	102	18	s.o.	s.o.
	variation[1]	1.5	0.7	-	Variation	-7.5	-4.9	-22.2	-	-
Halifax[2]	T3 2008	-0.5	5.3	725.00	T3 2008	656	367	289	1,724	$229,987
	T3 2007	2.4	6.0	699.51	T3 2007	791	367	424	1,816	$218,227
	variation[1]	-2.9	-0.7	3.6%	Variation	-17.1	0.0	-31.8	-5.1	5.4
Fredericton	T3 2008	0.0	4.2	s.o.	T3 2008	193	166	27	s.o.	s.o.
	T3 2007	4.1	5.5	s.o.	T3 2007	281	154	127	647	$135,144
	variation[1]	-4.1	-1.3	-	Variation	-31.3	7.8	-78.7	s.o.	s.o.
Moncton	T3 2008	0.4	5.4	654.64	T3 2008	400	173	227	s.o.	s.o.
	T3 2007	4.4	4.5	612.43	T3 2007	582	267	315	799	$141,147
	variation[1]	-4.0	0.8	6.9%	Variation	-31.3	-35.2	-27.9	s.o.	s.o.
Saint John	T3 2008	-4.3	6.1	723.74	T3 2008	297	145	152	701	$157,608
	T3 2007	11.3	4.9	694.15	T3 2007	165	121	44	665	$136,120
	variation[1]	-15.6	1.2	4.3%	Variation	80.0	19.8	245.5	5.4	15.8
T.-N.-L.	septembre 08	-0.2	13.3	742.95	T3 2008	1,227	1,014	213	s.o.	s.o.
	september 07	-0.3	13.5	678.90	T3 2007	973	839	134	1,529	$153,053
	variation[1]	0.1	-0.2	9.4%	Variation	26.1	20.9	59.0	s.o.	s.o.
Î.-P.-É.	septembre 08	2.2	11.4	631.70	T3 2008	221	191	30	s.o.	s.o.
	september 07	0.7	10.6	581.01	T3 2007	239	203	36	589	$135,708
	variation[1]	1.4	0.8	8.7%	Variation	-7.5	-5.9	-16.7	s.o.	s.o.
N.-É.	septembre 08	2.4	7.6	678.80	T3 2008	1,322	894	428	s.o.	s.o.
	september 07	1.2	7.9	654.77	T3 2007	1,615	919	696	3,311	$178,521
	variation[1]	1.2	-0.3	3.7%	Variation	-18.1	-2.7	-38.5	s.o.	s.o.
N.-B.	septembre 08	0.9	8.0	674.72	T3 2008	1,406	868	538	s.o.	s.o.
	september 07	3.7	8.3	638.23	T3 2007	1,569	968	601	2,316	$133,858
	variation[1]	-2.8	-0.3	5.7%	Variation	-10.4	-10.3	-10.5	s.o.	s.o.
Région de l'Atlantique	septembre 08	1.4	9.1	709.50	T3 2008	4,176	2,967	1,209	s.o.	s.o.
	september 07	1.7	9.4	649.40	T3 2007	4,396	2,929	1,467	7,745	$156,882
	variation[1]	-0.3	-0.2	9.3%	Variation	-5.0	1.3	-17.6	s.o.	s.o.
Canada	septembre 08	1.6	6.1	789.08	T3 2008	58,292	27,724	30,568	s.o.	s.o.
	september 07	2.5	5.9	760.75	T3 2007	67,838	35,174	32,664	132,267	$306,682
	variation[1]	-0.8	0.2	3.7%	Variation	-14.1	-21.2	-6.4	s.o.	s.o.

S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

[1]Dans le cas du taux de chômage et du taux de croissance de l'emploi, la variation correspond à l'écart absolu entre le taux courant et le taux enregistré à la même période de l'année précédente.

[2]Puisque des données désaisonnalisées sur la main-d'oeuvre ne sont pas disponibles pour Charlottetown, Fredericton et Moncton, des données brutes ont été utilisées.

Prévisions pour la région de l'Atlantique – Construction résidentielle

	Logements mis en chantier	2007	2008(P)	% variation (2007/2008)	2009(P)	% variation (2008/2009)	Cumul annuel 2008	Cumul annuel 2007	% variation (2007/2008)
St. John's	Log. individuels	1,174	1,425	21.4	1,300	-8.8	1,029	814	26.4
	Log. collectifs	306	350	14.4	350	0.0	259	232	11.6
	Tous	1,480	1,775	19.9	1,650	-7.0	1,288	1,046	23.1
Charlottetown	Log. individuels	295	275	-6.8	225	-18.2	211	213	-0.9
	Log. collectifs	99	100	1.0	100	0.0	82	80	2.5
	Tous	394	375	-4.8	325	-13.3	293	293	0.0
Halifax	Log. individuels	1,207	1,175	-2.7	1,025	-12.8	930	831	11.9
	Log. collectifs	1,282	1,025	-20.0	1,000	-2.4	761	1,096	-30.6
	Tous	2,489	2,200	-11.6	2,025	-8.0	1,691	1,927	-12.2
Fredericton	Log. individuels	432	480	11.1	430	-10.4	364	311	17.0
	Log. collectifs	204	200	-2.0	160	-20.0	151	164	-7.9
	Tous	636	680	6.9	590	-13.2	515	475	8.4
Moncton	Log. individuels	655	640	-2.3	600	-6.3	416	496	-16.1
	Log. collectifs	770	760	-1.3	670	-11.8	593	597	-0.7
	Tous	1,425	1,400	-1.8	1,270	-9.3	1,009	1,093	-7.7
Saint John	Log. individuels	412	490	18.9	440	-10.2	364	286	27.3
	Log. collectifs	275	360	30.9	330	-8.3	305	215	41.9
	Tous	687	850	23.7	770	-9.4	669	501	33.5
T.-N.-L.	Log. Individuels	2,184	2,650	21.3	2,300	-13.2	1,922	1,531	25.5
	Log. Collectifs	465	450	-3.2	425	-5.6	376	301	24.9
	Tous	2,649	3,100	17.0	2,725	-12.1	2,298	1,832	25.4
Î.-P.-É.	Log. Individuels	573	525	-8.4	450	-14.3	404	411	-1.7
	Log. Collectifs	177	175	-1.1	150	-14.3	123	124	-0.8
	Tous	750	700	-6.7	600	-14.3	527	535	-1.5
N.-É.	Log. Individuels	2,887	2,825	-2.1	2,425	-14.2	2,024	1,997	1.4
	Log. Collectifs	1,863	1,475	-20.8	1,300	-11.9	1,082	1,538	-29.6
	Tous	4,750	4,300	-9.5	3,725	-13.4	3,106	3,535	-12.1
N.-B.	Log. Individuels	2,733	2,650	-3.0	2,325	-12.3	1,899	2,003	-5.2
	Log. Collectifs	1,509	1,550	2.7	1,300	-16.1	1,356	1,170	15.9
	Tous	4,242	4,200	-1.0	3,625	-13.7	3,255	3,173	2.6
Région de l'Atlantique	Log. Individuels	8,377	8,650	3.3	7,500	-13.3	6,249	5,942	5.2
	Log. Collectifs	4,014	3,650	-9.1	3,175	-13.0	2,937	3,133	-6.3
	Tous	12,391	12,300	-0.7	10,675	-13.2	9,186	9,075	1.2
Canada	Log. Individuels	118,917	94,263	-20.7	83,600	-11.3	72,320	90,068	-19.7
	Log. Collectifs	109,426	117,925	7.8	94,375	-20.0	91,669	83,101	10.3
	Tous	228,343	212,188	-7.1	177,975	-16.1	163,989	173,169	-5.3

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)
P : Prévisions de la SCHL

Prévisions pour la région de l'Atlantique – Marché de la revente

		2007	2008(P)	% variation (2007/2008)	2009(P)	% variation (2008/2009)	Cumul annuel 2008	Cumul annuel 2007	% variation (2007/2008)
St. John's	Ventes S.I.A.®	4,471	4,800	7.4	4,400	-8.3	2,948	2,714	8.6
	Prix S.I.A.® moyen	149,258	176,500	18.3	187,500	6.2	172,411	147,484	16.9
Charlottetown[1]	Ventes S.I.A.®	650	575	-11.5	500	-13.0	s.o.	s.o.	-
	Prix S.I.A.® moyen	166,244	174,000	4.7	176,000	1.1	s.o.	s.o.	-
Halifax[2]	Ventes S.I.A.®	6,938	6,450	-7.0	6,200	-3.9	5,022	5,448	-7.8
	Prix S.I.A.® moyen	215,018	228,000	6.0	235,000	3.1	231,492	216,702	6.8
Fredericton	Ventes S.I.A.®	2,448	2,250	-8.1	2,125	-5.6	1,662	1,835	-9.4
	Prix S.I.A.® moyen	141,117	151,500	7.4	158,000	4.3	156,566	143,594	9.0
Moncton	Ventes S.I.A.®	2,849	2,750	-3.5	2,600	-5.5	1,984	2,048	-3.1
	Prix S.I.A.® moyen	140,032	147,000	5.0	151,500	3.1	144,421	140,955	2.5
Saint John	Ventes S.I.A.®	2,253	2,150	-4.6	2,000	-7.0	1,560	1,600	-2.5
	Prix S.I.A.® moyen	140,544	157,000	11.7	163,000	3.8	159,026	141,116	12.7
T.-N.-L.	Ventes S.I.A.®	4,471	4,800	7.4	4,400	-8.3	2,948	2,714	8.6
	Prix S.I.A.® moyen	149,258	176,500	18.3	187,500	6.2	172,411	147,484	16.9
Î.-P.-É.	Ventes S.I.A.®	1,769	1,450	-18.1	1,300	-10.3	881	1,110	-20.6
	Prix S.I.A.® moyen	133,457	139,000	4.2	143,000	2.9	139,320	132,232	5.4
N.-É.	Ventes S.I.A.®	11,857	11,175	-5.8	10,175	-8.9	8,167	8,642	-5.5
	Prix S.I.A.® moyen	180,989	190,900	5.5	196,000	2.7	192,164	183,406	4.8
N.-B.	Ventes S.I.A.®	8,161	7,700	-5.6	7,000	-9.1	5,597	5,884	-4.9
	Prix S.I.A.® moyen	136,603	144,500	5.8	151,500	4.8	147,735	138,219	6.9
Région de l'Atlantique	Ventes S.I.A.®	26,259	25,124	-4.3	22,875	-9.0	17,593	18,350	-4.1
	Prix S.I.A.® moyen	158,589	170,933	7.8	177,736	4.0	172,073	160,508	7.2
Canada	Ventes S.I.A.®	523,701	452,225	-13.6	433,375	-4.2	330,181	383,939	-14.0
	Prix S.I.A.® moyen	305,707	306,500	0.3	306,700	0.1	309,698	303,929	1.9

S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
Sources : ACI, [1] Prince Edward Island Real Estate Association, [2] Nova Scotia Association of Realtors.
P : Prévisions de la SCHL (Cumul annuel, Janvier - Août)

Prévisions pour la région de l'Atlantique – Marché locatif

	Taux d'inoccupation		Loyer moyen des logements de 2 chambres	
	oct 2007	oct 2008(P)	oct 2007	oct 2008(P)
St. John's	2.6	1.0	614	650
Charlottetown	4.3	4.0	659	670
Halifax	3.1	2.9	815	830
Fredericton	6.5	6.0	701	725
Moncton	4.3	4.8	643	660
Saint John	5.2	4.8	570	590
Canada[1]	2.6	2.8	s.o.	s.o

Source: SCHL (Enquête sur les logements locatifs menée à l'automne)
P : Prévisions de la SCHL
[1]Centres 100,000+

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Ne manquez pas la conférence sur les perspectives du marché de l'habitation qui se tiendra dans votre région. Les conférences SCHL sur les perspectives du marché de l'habitation sont le meilleur moyen d'obtenir des renseignements d'actualité, fiables et objectifs.

Conférences sur les perspectives du marché de l'habitation :

- Vancouver, le 30 octobre, 2008
- Kitchener, le 4 novembre, 2008
- Edmonton, le 5 novembre, 2008
- Toronto, le 6 novembre, 2008
- Hamilton, le 13 novembre, 2008
- Montréal, le 14 novembre, 2008
- Québec, le 18 novembre, 2008
- Calgary, le 18 novembre, 2008
- London, le 18 novembre, 2008
- Ottawa, le 20 novembre, 2008

Séminaires sur les perspectives du marché de l'habitation :

- Victoria, novembre, 2008

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Abonnez-vous dès maintenant aux bulletins électroniques de la SCHL *Recherche en habitation* et *Technologie du bâtiment*.

Ces bulletins vous renseignent sur les résultats des plus récentes études socio-économiques liées à l'habitation, sur ce qui se passe dans le domaine du logement et sur l'évolution de la technologie du bâtiment au Canada. Des outils indispensables pour quiconque travaille dans le secteur de l'habitation!

64597_2008_Q04